Document generated on 07/17/2025 11:32 p.m.

Les Cahiers de droit

Vues directes et vues obliques

André Cossette

Volume 1, Number 1, 1954

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1003647ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1003647ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Cossette, A. (1954). Vues directes et vues obliques. *Les Cahiers de droit*, *1*(1), 95–104. https://doi.org/10.7202/1003647ar

Tous droits réservés © Université Laval, 1954

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Vues directes et vues obliques

La section IIIe du chapitre premier du titre IVe de notre *Code civil* est une partie chère aux examinateurs du Barreau et de la Chambre des notaires.[1] Et, pourtant, bien peu nombreux sont les articles ou les commentaires des juristes au sujet des vues sur la propriété du voisin. Ferrière, dans son *Dictionnaire de droit et de pratique*,[2] résume ainsi qu'il suit ces dispositions, d'ailleurs, comme la plupart des étudiants le font à la veille des examens :

> « S'il est mitoyen (le mur), on ne peut faire aucune vue sans le consentement du voisin.
>
> « — Si le mur n'est pas mitoyen, et qu'il soit à six pieds de distance de l'héritage voisin, on peut faire telles vues que l'on veut. Mais s'il n'y a que deux pieds, l'on ne peut faire que des vues biaises.
>
> « — Enfin, s'il y a moins de deux pieds, il faut se contenter de vues à fer maillé ou à verre dormant. »

Cette section IIIe du titre des *servitudes réelles* mérite beaucoup plus que cela, parce que, dans la pratique notariale courante, on doit se familiariser avec toutes sortes d'autres situations connexes ou similaires ou résultant de faits non prévus par le *Code civil* ou, du moins, sous-entendus. De leur côté, les avocats doivent connaître à fonds la doctrine et la jurisprudence sur ces matières, puisque les chicanes de voisins ne finiront, semble-t-il, qu'avec l'humanité. Ces règles concernant les vues et les jours ont été établies afin d'éviter : « des animosités et des fâcheries » entre voisins, suivant l'expression même de Gui Coquille,[3] mais encore faut-il qu'elles soient observées car elles limitent l'exercice du droit de propriété d'un individu dans l'intérêt d'un autre qui a le droit de ne pas être incommodé par un voisin.

Notre travail portera avant tout sur les vues *directes* et *obliques*, mais nous le ferons précéder de quelques considérations générales sur les servitudes et de quelques distinctions nécessaires pour une bonne compréhension de notre exposé.

---

1. Art. 533 à 538 c.c.
2. Tome II, éd.1771, p.815.
3. Cité par PLANIOL, *Traite élémentaire de droit civil*, tome I, n° 2913 (éd. 1915).

I

Planiol rapporte, dans son *Traité élémentaire de droit civil*,[4] l'opinion généralement adoptée par les auteurs à savoir que ces restrictions concernant les vues ou les fenêtres « établies à la charge des propriétaires, ne constituent pas de véritables servitudes ». Ces auteurs, dit-il, donnaient comme raison principale que « ces charges étant universelles pour toutes les propriétés privées, leur existence constituait le droit commun, *le régime normal et régulier* de la propriété foncière, et que, par suite, on ne pouvait pas considérer comme asservis les fonds qui en étaient tenus. »[5] Planiol affirme carrément que c'est une erreur parce que la nature d'un droit ne dépend pas de sa fréquence ou de sa rareté. En effet, bien que toutes les propriétés privées soient assujetties à ces dispositions, les règles formulées par notre code aux articles 533 et suivants n'en constituent pas moins des servitudes, puisque les charges dont sont grevées les propriétés en faveur des autres qui sont voisines, revêtent tous les caractères des servitudes.

Les servitudes qu'on divise en servitudes *personnelles* et *réelles* sont des restrictions apportées à la liberté des personnes ou à la liberté des héritages. Une servitudes réelle, suivant le *Code civil*,[6] est une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent. Cette charge imposée à la propriété foncière de ne pas avoir de vues sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, si ce n'est dans certaines conditions, ne constitue-t-elle pas une servitude? On répondra avec Baudry-Lacantinerie [7] qu'en règlementant la propriété foncière, le législateur n'a pas plus mis les fonds en état de servitude, qu'il n'y a placé les personnes en restreignant l'exercice de leur droit de liberté dans de sages limites. Il s'agit, en effet, d'une règlementation de la propriété foncière ; mais, toute règlementation de la propriété foncière ne constitue pas une servitude réelle comme toute règlementation des actes humains ne constitue pas une servitude personnelle ; cependant, certaines de ces règlementations, tant en ce qui concerne les biens-fonds qu'en ce qui concerne les actes humains, peuvent répondre aux définitions des servitudes réelles. Ce n'est pas parce que ces dispositions du *Code civil* règlementent la propriété foncière qu'elles ne sont pas des servitudes. De même, ce n'est pas parce que les articles concernant l'usufruit, l'usage et l'habitation règlent les actes d'une personne à l'égard d'une chose qu'on

4. *Idem*, tome I, n° 2909.

5. PLANIOL cité dans AUBRY et RAU : tome II, p.194 et DEMOLOMBE, tome XI, n° 8. BAUDRY-LACANTINERIE rapporte aussi ces opinions (*Des biens*, n° 818 éd.1896.

6. 499 c.c.

7. *Des biens*, n° 818, p.523.

ne les appellera pas servitudes personnelles. Si telle règlementation répond à la définition de servitude, elle gardera ce dernier nom et il en est ainsi, croyons-nous, des dispositions contenues dans les articles 533 et suivants, concernant les vues qu'établissent réellement les servitudes.

Évidemment, c'est le *régime normal d'une propriété* aujourd'hui de ne pouvoir avoir de vues directes qu'à une distance de six pieds de l'héritage voisin, mais, si l'on remonte dans le temps, au moment où cette loi n'existait pas, chacun pouvait avoir des fenêtres dans son mur à quelque distance que ce soit de l'héritage voisin. En conséquence, la loi, en imposant des restrictions ou en règlementant la propriété foncière quant aux fenêtres, a imposé aux héritages ce qu'on appelle et ce qui répond à la définition de servitude. Que cette règlementation foncière vienne de la loi ou de la volonté de l'homme, elle n'en constitue pas moins une servitude.

L'opinion exposée plus haut contredit d'une certaine façon l'opinion de Mignault, qui prétend que la servitude « est une modification de la propriété telle qu'elle est organisée par notre code. En d'autres termes, dit-il, il n'y a de servitudes proprement dites que celles qui sont établies par le fait de l'homme ». En face d'une telle assertion, on reste un peu confus et surtout lorsqu'on relit notre article 500 c.c. qui établit que les servitudes dérivent de *la loi* ou sont établies par le *fait de l'homme*.

Que dira-t-on du vendeur qui, en aliénant sa propriété « n'hésite pas à la déclarer *libre de toutes servitudes* ».[8] Lorsque les articles 533 à 538 sont observés ? En ce faisant, le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'autres servitudes que celles établies par la loi et que l'acquéreur est censé connaître.[9] Il serait plus exact, en effet, de dire dans un acte de vente, que tel immeuble n'est affecté d'aucune servitude autre que celles établies par la loi. Toutefois, ce n'est pas nécessaire, car personne n'est censé ignorer qu'il existe des servitudes légales affectant tous les immeubles ; autrement, il faudrait énumérer dans tous les contrats de vente que tel immeuble est affecté de la servitude d'écoulement des eaux, de la servitude consistant à n'avoir de vues qu'à une distance de six pieds s'il s'agit de vue directe, etc., etc., ce qui constituerait une énumération des servitudes légales faisant double emploi avec le Code. Et, de plus, il faut dire que ce n'est pas parce que tel vendeur déclare son immeuble libre de toutes servitudes que les servitudes légales dont il est grevé et qui sont imposées par la loi ne constituent véritablement pas des servitudes. La déclaration du vendeur garantissant que son immeuble est libre de toute servitude s'entend des servitudes autres que celles imposées par la loi et le fait d'ignorer ces dernières ne leur enlève pas leur caractère.

8. BAUDRY-LACANTINERIE, *loc. cit.*, j.523.
9. *Nemo censetur ignorare legem.*

D'autre part, est-ce que ces diverses charges imposées par la loi, qu'on nomme servitudes, constitueraient seulement des *obligations* ayant leur source dans la loi et serait-ce à mauvais escient qu'on les a appelées de ce nom? En lisant le *Code civil français* à l'article 1370 [10] (que nous ne retrouvons pas chez nous) des doutes sérieux s'élèvent à l'esprit et, à première vue, l'on croirait qu'il s'agit bien d'obligations et non pas de servitudes. Mais, avant de nous prononcer, regardons de plus près.

La définition la plus courante d'une obligation est la suivante : c'est un lien de droit par lequel une personne est astreinte envers une autre à donner, faire ou ne pas faire quelque chose. C'est là la définition donnée par la plupart des auteurs à peu de choses près. De toute façon, on y voit très clairement qu'une obligation ne lie qu'une personne et qu'elle n'a lieu qu'entre *personnes*. « De là naissent, dit Rogron, les différences qui existent entre une servitude et une obligation : la servitude est un droit sur la chose, un *jus in re*, qui subsiste, quel que soit le propriétaire et qui suit la chose, en quelques mains qu'elle passe ; l'obligation ne lie que la personne qui a consenti le contrat et ses héritiers. » [11] En conséquence, les servitudes sont des droits attachés à un fonds et non pas des obligations. Et, de plus, c'est un des caractères de la servitude « qu'elle ne doit pas consister dans une obligation personnelle du propriétaire du fonds servant, parce qu'autrement, le propriétaire du fonds servant deviendrait une espèce de serf du propriétaire du fonds dominant. » [12] Une servitude réelle est essentiellement une charge établie sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage et elle n'est pas affectée par les mutations de propriété des immeubles au profit ou à la charge desquels elle est établie. » [13] Au contraire, une obligation n'est contractée qu'à l'égard d'une personne.

Enfin, nous croyons avoir établi que ces dispositions du *Code civil* relatées aux articles 500 et suivants, constituent réellement des servitudes et non pas des obligations ou le régime normal de la propriété seulement. La confusion qui règne aujourd'hui, nous dit Baudry-Lacantinerie,[14] vient probablement du fait que dans l'ancien droit, les charges dont nous avons parlé plus haut étaient imposées aux propriétaires voisins et étaient considérées comme des charges personnelles, mais, nous devons les consi-

10. Art.1370 : « Les premières (les engagements qui se forment sous convention), sont les engagements formés volontairement, tels que ceux entre propriétaires voisins. » (Lire cependant l'art.508 de notre Code).

11. ROGRON, *Code civil expliqué*, vol.I, p.495, éd.1877.

12. LANGELIER, *Cours de droit civil*, t.II, p.248.

13. Tribunal civil de Puy, 21 nov. 1950, D. 1951, 251 et la note. Cité sous l'art. 637. *Code civil français*, Dallos, éd. 1953. Cf. MIGNAULT, t.III, p.2.

14. *Les biens*, p.524, éd.1896.

dérer, telles que vues par le législateur et les appeler par leur nom. « Quand on rompt avec une Tradition par les idées, dit-il, il n'est pas toujours facile de rompre immédiatement avec elle par le langage. » [15]

II

Attachons-nous maintenant à une catégorie spéciale de ces servitudes pour entrer dans le vif du sujet. Il s'agit des vues ou des fenêtres.

Tout d'abord, y a-t-il lieu de distinguer entre les jours et les vues? Je croirais que oui. Les jours, suivant la doctrine, en général, seraient des ouvertures destinées à laisser pénétrer la lumière seulement. Ils peuvent donc servir à éclairer une pièce sombre, mais non à l'aérer.[16] En conséquence, les jours sont des fenêtres (et non pas des ouvertures) qui ne s'ouvrent jamais puisqu'elles doivent être munies d'un châssis scellé et, de plus, garnies d'un treillis de fer étant entendu aussi que le verre laissant passer la lumière doit être translucide seulement et non transparent. Le notaire Turgeon rapporte dans la *Revue du Notariat* qu'un châssis à verre dormant est celui qui, non seulement ne doit pas s'ouvrir, mais ne doit pas être ouvert. Il présente en outre plusieurs cas de jurisprudence et fait une étude intéressante sur le treillis de fer maillé, le verre dormant et le châssis scellé.[17]

Poursuivant notre distinction, ajoutons que les *vues*, au contraire, permettent de laisser pénétrer l'air et la lumière. Et c'est justement parce qu'elles peuvent être ouvertes que les fenêtres donnant un droit de vue ont été règlementées par le législateur.

En matière de vues, la loi distingue entre les vues directes et obliques et pose des règles différentes suivant qu'il s'agit des unes ou des autres. On sait, en effet, qu'on ne peut avoir de vues directes si ce n'est à la distance de six pieds de l'héritage voisin et de vues obliques qu'à une distance de deux pieds. Cette différence vient probablement du fait que les premières sont beaucoup plus gênantes pour les voisins que les secondes, car ces dernières ne permettent de voir sur la propriété voisine qu'en se tournant la tête ou en se passant la tête à travers une ouverture.[18] Mais, comment établir la différence entre les vues directes et les vues obliques.

La plupart des auteurs donnent comme définition des vues directes ou droites : celles qui sont pratiquées dans un mur parallèle à la ligne

15. Cf. *Droit romain*, A.-E. GIFFARD, éd. Dalloz 1953, p.408 t.I, Foignet, p.312, 13e éd.

16. Lyon, 9 fév. 1906,2,96 cité dans PLANIOL, t.I, éd.1915, p.909, n° 2913.

17. Henri TURGEON, *Jurisprudence*, 56 R.N. p.98 et suiv.

18. LANGELIER, t.II, p.292.

séparative de deux héritages ; c'est la définition de Demolombe,[19] de Rogron,[20] de Rolland de Villargues [21] et de certains autres. La plupart de ces mêmes auteurs donnent évidemment comme définition des vues obliques, la suivante : celles qui se trouvent dans un mur perpendiculaire à la ligne séparative des deux fonds ; certains parmi eux disent : dans un mur qui fait angle avec la ligne de séparation.[22]

Évidemment, comme vous le voyez, ces définitions ne sont pas satisfaisantes. Prenons l'exemple suivant : le mur de ma maison forme angle de cinq degrés avec la ligne (imaginaire) qui sépare mon terrain de celui du voisin ; or, il arrive que dans ce mur, à un certain endroit, j'ai des fenêtres qui donnent une vue sur le terrain du voisin et qui sont situées à trois pieds de distance de la dite ligne de division. Si la vue est considérée comme oblique, elle est parfaitement légale ; d'autre part, si c'est une vue directe, elle sera illégale.

Appliquons maintenant cette situation exposée plus haut aux définitions que nous avons vues. À l'égard de certains auteurs, si on applique rigoureusement la définition qu'ils donnent, cette vue est oblique parce que le mur fait un angle avec la ligne de division des deux terrains. Pour d'autres, on peut dire que la vue n'est pas directe parce que ce mur n'est pas parallèle à la ligne de division. Enfin, pour certains, cette vue n'est ni directe ni oblique puisque située dans un mur qui n'est ni parallèle ni perpendiculaire à la ligne de séparation. Et, logiquement, nous pourrions conclure, cependant, que ces vues qui, au premier regard, nous semblaient directes, sont des vues obliques. Pourtant, le jeu d'intuition juridique que nous possédons nous laisse perplexes devant une telle conclusion, car il suffirait pour ne pas avoir de vues directes sur le terrain du voisin, de donner un certain angle au mur de la construction que l'on veut ériger. S'il en était ainsi, le but principal de la loi, qui est d'empêcher les regards pénétratifs sur l'héritage d'autrui,[23] ne serait aucunement respecté.

Cependant, ne concluons pas tout de suite et continuons notre inquisition parmi les auteurs. Planiol, dans son *Traite élémentaire de droit civil*,[24] apporte certaines modifications aux définitions un peu rigoureuses que nous avons vues. Il donne, en effet, comme définition des vues droites : celles qui sont ouvertes dans un mur parallèle ou à peu près, à la ligne séparative des deux fonds. Et quand il définit les

19. T.12, p.6, n° 528 et 20, n° 545. Il apporte cependant certains tempéraments à sa définition dans les nos 549-550-551.

20. Vol. I, p.553 et p.559, éd.1877.

21. Tome 9, re : *vues*, p.509.

22. Rolland de VILLARGUES.

23. Art.229, Coutume d'Orléans. Cité par BAUDRY-LACANTINERIE, *loc. cit.*, n. 1024, p.731.

24. Tome I, éd.1915, nos 2913 et suiv.

vues obliques, il ajoute aussi au mot perpendiculaire un autre à peu pres, de telle sorte que cette définition peut se lire ainsi ; les vues obliques sont celles qui se trouvent dans un mur perpendiculaire ou à peu près à la ligne séparative des deux fonds. Disons en passant que ce sont aussi les définitions de Mignault.[25]

Comme on le voit, ces définitions sont plus exactes que les précédentes, mais elles n'apportent pas beaucoup de précisions dans l'essai que nous faisons de déterminer ce qu'est une vue oblique.

Pour vous exposer l'imprécision de ces définitions, prenons l'exemple suivant : le mur de ma maison est parallèle à la ligne de division de mon terrain et de celui du voisin. À un certain endroit, mon mur parallèle devient subitement perpendiculaire à cette ligne pour ensuite continuer d'être parallèle. On dit généralement : j'ai un angle droit dans mon mur. Or, s'il y a une fenêtre dans cette partie du mur qui est perpendiculaire à la dite ligne, la vue sera vraiment oblique car elle ne permettra de voir chez le voisin qu'en se tournant la tête. Continuons notre exemple, prenons ce mur perpendiculaire, que je décrivais il y a un instant, et inclinons-le de façon à former avec le mur parallèle ci-haut mentionné, un angle aigu : le résultat sera le même et la fenêtre pratiquée dans ce mur à angle aigu donnera une vue oblique, car en plus de se tourner la tête, la personne qui voudra voir chez le voisin, devra sortir sa tête au dehors. Cependant, si l'on fait, avec notre mur perpendiculaire, un mur qui forme un angle obtus avec notre mur parallèle, la fenêtre qui y est située donnera une vue beaucoup plus facile sur le terrain voisin et cette vue sera d'autant meilleure que l'angle s'agrandira.

Ainsi, il ne suffit pas de dire pour qu'une vue soit oblique qu'elle doit être située dans un mur perpendiculaire ou à peu près à la ligne de divison. Ces mots : « à peu près », qualifient le mot perpendiculaire. Or, si une ligne n'est plus perpendiculaire, elle forme soit un angle obtu, soit un angle aigu et la fenêtre ouverte dans un mur qui forme tel ou tel angle (aigu ou obtus) sera oblique ou directe et non pas nécessairement oblique comme le laisseraient entendre les dernières définitions, car le mur qui forme un angle aigu de 85 degrés avec la ligne séparative de deux fonds est autant *à peu près* perpendiculaire que celui qui forme un angle obtus de 95 degrés avec la dite ligne, et, pourtant, la fenêtre qui y est placée n'est pas nécessairement oblique au sens de la loi, bien que, géométriquement, la ligne qui forme un angle aigu ou obtus soit oblique. En effet, la fenêtre située dans un mur formant un angle obtus de 115 degrés avec le mur parallèle à la ligne de division de deux fonds donnera sûrement une vue directe au sens de la loi puisqu'elle permettra de voir, sans se tourner

25. Tome III.

la tête, sur le terrain du voisin. On pourrait multiplier les exemples où les définitions de Planiol et de Mignault ne seraient pas exactes.

Nous avons donc éliminé, jusqu'ici, plusieurs de ces définitions qui sont toutes caractérisées par la même note : manque de précision. Toutefois, en parcourant les ouvrages de doctrine plus récents, on constate la découverte de ce manque d'exactitude et il est assez curieux de remarquer que dans la plus récente édition des ouvrages de MM. Planiol et Ripert [26] sur le droit civil, la définition donnée jadis par M. Marcel Planiol est abandonnée et ces messieurs en adoptent une autre que nous croyons la meilleure : celle de Aubry et Rau [27] qui est aussi citée dans le *Traité de droit civil de la province de Québec.*[28]

Voici donc les définitions que nous donnent ces auteurs : les vues droites sont les ouvertures qui, fictivement prolongées dans la direction de leur axe, atteindraient le fonds voisin, peu importe, du reste, que la ligne formant la limite de ce fonds soit ou non parallèle à celle du mur dans lequel l'ouverture est pratiquée.

D'autre part, les vues obliques sont les ouvertures dont l'axe, quelque prolongé qu'il fût, n'atteindrait pas le fonds voisin, et au moyen desquelles on ne peut se procurer de vue sur ce fonds qu'en se plaçant dans une direction différente de celle de cet axe, c'est-à-dire en se tournant à droite ou à gauche.

Plus brièvement, on peut dire ceci : si une perpendiculaire au plan de la fenêtre atteint en quelque point le terrain du voisin, la vue est directe ; sinon, elle est oblique. C'est Baudry-Lacantinerie [29] qui dit d'une manière très exacte à mon avis : il y a une vue directe, « lorsqu'une perpendiculaire ou plus exactement encore, la projection horizontale d'une perpendiculaire au plan de l'ouverture peut rencontrer en un point quelconque [29a] la propriété voisine. »

Telles sont, me semble-t-il, après maintes recherches les meilleures définitions que nous puissions trouver sur ce point très particulier ; ce n'est pas à dire que cette question soit très fréquente, puisqu'elle n'est jamais venue devant les tribunaux à ma connaissance, mais elle suscite un intérêt assez vif pour celui qui, un jour ou l'autre, rencontre ce problème dans une étude de titres et doit émettre une opinion en conséquence. C'est un peu ce qui m'est arrivé et m'a poussé à en faire le sujet de ma causerie.

---

26. Tome III, édition 1952, p.895.
27. Tome II, 5e édition, p.312.
28. Série d'ouvrages préparés sous la direction de Marcel Trudel.
29. *Loc. cit.*, p.736, n.1031.
29a. En-deçà des six pieds ou des deux pieds prescrits par le Code.

Mais ce travail serait forcément incomplet si je n'ajoutais quelques remarques relatives à la manière de calculer cette distance de six pieds ou de deux pieds suivant le cas. Le Code dit bien que ces distances se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait jusqu'à la ligne séparative des deux fonds, mais qu'arrivera-t-il dans le cas où un mur mitoyen sépare ces deux fonds ?

La solution toute naturelle de ce problème est de prendre la mesure jusqu'au milieu du mur mitoyen parce que, advenant la destruction de ce mur, l'état de fait restera le même. Autrement, si l'on accepte l'opinion qui veut que l'on compte six pieds depuis le parement extérieur du mur dans lequel se trouve la fenêtre jusqu'au parement intérieur du mur mitoyen, une fenêtre qui, dans ces circonstances, serait illégale, pourrait devenir légale une fois le mur mitoyen abattu. Concluons donc, avec Laurent, Demolombe et Aubry et Rau [30] que la distance doit se calculer jusqu'au milieu du mur mitoyen. Il faudrait ajouter, de plus, que la solution serait la même s'il s'agissait d'un fossé mitoyen. D'autre part, si le mur de séparation appartient en toute propriété à celui qui a ouvert des fenêtres, la distance se compte jusqu'au parement extérieur de ce mur.

Je vous rappelle aussi en passant qu'on décide généralement en France qu'on peut avoir des vues à une distance moindre que la distance légale, si ces vues donnent sur un mur plein, fut-il mitoyen ou la propriété exclusive de l'un des voisins. Cette opinion me semble satisfaisante puisqu'il n'y a pas réellement de préjudice pour personne et qu'en réalité, dans un pareil cas, il n'y a pas réellement de vue sur la propriété du voisin puisque le regard porte sur la surface d'un mur. De plus, l'intérêt étant la mesure des actions, je crois que l'individu s'adressant au tribunal pour faire fermer une telle vue serait fort mal reçu.[31]

Enfin, notons que la loi ne fait aucune restrictions en ce qui concerne l'étendue ou la surface des fenêtres.

En guise de conclusion, laissez-moi vous rappeler ces mots du président du Tribunal de police de Paris : [32] « le droit actuel, dit-il est un droit écrit et promulgué, venu après le droit coutumier, dont il a corrigé les inconvénients, tout en s'inspirant de lui. Fixé par le législateur dans des textes officiels, s'il n'a plus l'incertitude flottante des coutumes, on peut lui reprocher en revanche de se figer dans des formules rigides qui l'empêchent de se modeler instantanément sur les besoins changeants de

30. Cités dans BAUDRY-LACANTINERIE, *loc. cit.*, n° 1036, p.745. C'est aussi la solution de ROGRON, vol.I, p.560.

31. Voir DEMOLOMBE, vol.XII, n° 570 ; PARDESSUS, t.I, n° 201.

32. Daniel MASSÉ, *Initiation juridique*, p.203.

la société, de s'adapter aux nécessités nouvelles d'un monde qui va très vite. »

À lire ce passage, on voudrait l'appliquer tout de suite aux dispositions concernant les vues sur la propriété du voisin et la distance à observer pour certains ouvrages intermédiaires. Mais laissons à la jurisprudence le soin d'adoucir et de tempérer certaines dispositions de notre Code ou, plutôt, laissons au juge le soin d'être « le législateur de l'espèce » [33] et de moderniser les formules vieillies de notre Code en recourant au besoin aux principes généraux de droit ou d'équité qui y sont exposés ou sous-entendus ou, enfin, reconnus par la jurisprudence.

André COSSETTE, *notaire*,
B.A., B.Phi., LL.L.

33. *La valeur et l'influence du code civil*, 54 R.N., p.302, Me Paul ROUBIER.

« Je salue avec plaisir la naissance des *Cahiers de droit*, parce que cet événement dénote un goût du travail et un amour du droit qui valent d'être signalés.

« Aux collaborateurs du premier numéro de la revue et à ceux qui suivront leur exemple, je souhaite la persévérance dans l'effort, qui est la clef du succès. »

Juge PRATTE